A **PHUA LEE HUI**

lwn.

KEE PO KING & SATU LAGI

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
AHMADI ASNAWI H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-138-2005]
2 DISEMBER 2011

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Ketaksangkalan hakmilik - Pindahmilik tanah - Fraud - Plaintif menafikan menandatangani Memorandum Pindah Milik Hartanah kepada defendan - Sama ada tandatangannya dipalsukan - Sama ada pindahmilik tanah kepada defendan diperolehi secara fraud/forged - Sama ada hakmilik defendan ke*
D *atas hartanah shall not be indefeasible - Defendan tidak memperolehi hartanah 'in good faith and for valuable consideration' - Sama ada hakmilik defendan boleh diketepikan - Kanun Tanah Negara, s. 30(2)(a), (b)*

E ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Perjanjian - Perjanjian menjual hartanah sebagai sekuriti bagi hutang - Sama ada transaksi hartanah bukan satu outright sale and purchase transaction - Fakta-fakta dan keadaan-keadaan - Sama ada menunjukkan bahawa transaksi adalah satu transaksi sekuriti untuk pinjaman*

F ***HAD MASA:*** *Tuntutan - Tuntutan terhadap fraud - Sama ada tuntutan dibatasi oleh had masa - Sama ada tindakan difailkan dalam tempoh 12 tahun - Akta Had Masa 1953, ss. 9(1), 29*

Pada semua masa yang material, plaintif menyatakan bahawa beliau
G adalah pemilik berdaftar hartanah GM2253, Lot 3970, Daerah Batu Pahat, Johor yang diwarisi dari mendiang bapanya ('hartanah tersebut'). Menurut plaintif, suaminya yang telah meninggal dunia pada tahun 2004 ('simati') kerap meminjam wang dari sahabatnya, defendan kedua, yang mana amaunnya telah mencecah RM20,000
H ('hutang tersebut'). Plaintif bersetuju untuk memasuki satu perjanjian bagi maksud menjual hartanah tersebut pada harga RM24,200 sebagai sekuriti bagi hutang tersebut tertakluk kepada beberapa akujanji, antara lain, bahawa defendan kedua tidak akan memindahmilik hakmilik hartanah tersebut jika simati membayar
I balik kesemua hutang tersebut kepada defendan kedua dalam tempoh enam bulan. Plaintif bersama-sama defendan kedua telah

menandatangani perjanjian jual beli hartanah tersebut ('perjanjian tersebut'). Seterusnya, menurut plaintif, selepas perjanjian tersebut ditandatangani, beliau bersama simati telah membuat beberapa siri bayaran kepada defendan kedua untuk melunasi hutang berkenaan. Setelah jumlah hutang tersebut selesai dibayar, plaintif beranggapan simati telah mengambil kembali hakmilik hartanah tersebut dari defendan kedua. Plaintif juga mendakwa telah berterusan membayar cukai tanah hartanah tersebut. Plaintif meneruskan bahawa selepas kematian simati pada 3 Ogos 2004, plaintif telah membuat carian ke atas hakmilik hartanah tersebut dan mendapati bahawa dalam tahun 1992 hartanah tersebut telah dipindahmilik kepada isteri defendan kedua ('defendan pertama'). Plaintif menafikan telah menandatangani Memorandum Pindah Milik Hartanah dan mendakwa tandatangannya telah dipalsukan serta menuduh defendan-defendan telah melakukan fraud ke atasnya. Maka melalui guaman ini, plaintif, antara lain, telah memohon satu deklarasi bahawa pindahmilik hartanah berkenaan kepada defendan pertama adalah batal dan tidak sah dan defendan pertama diperintahkan untuk memindahmilik semula hakmilik tanah tersebut kepada plaintif. Defendan kedua menafikan keseluruhan versi plaintif tentang latar belakang transaksi tersebut dan menyatakan bahawa transaksi hartanah tersebut adalah 'a simple direct sale and purchase transaction' yang diunjurkan oleh simati kepadanya. Defendan-defendan menegaskan bahawa sejak tarikh pindahmilik hartanah tersebut didaftarkan, defendan pertama adalah pemilik berdaftar yang sah di sisi undang-undang dan pemilikan ke atas hartanah tersebut adalah tidak boleh disangkal oleh sesiapa pun.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif):

(1) Mahkamah telah menghalusi segala keterangan yang melatari transaksi ini dan mendapati wujud sesuatu yang 'peculiar' berkaitan dengannya seperti (i) defendan kedua tidak mengambil sebarang langkah untuk melindungi kepentingannya di atas hartanah tersebut seperti yang lazim dilakukan oleh pembeli-pembeli hartanah dan (ii) defendan kedua tidak menuntut daripada simati atau plaintif untuk menyimpan selamat hakmilik (geran) hartanah tersebut walaupun telah membayar lebih daripada 70% harga pembelian, kononnya beliau telah menerima penjelasan simati bahawa simati telah tersalah letak/simpan hakmilik hartanah tersebut. Keterangan menunjukkan defendan kedua telah bersetuju untuk memasuki

transaksi tersebut tanpa memastikan sama ada hartanah tersebut benar-benar wujud atau hartanah tersebut sememangnya dimiliki atas nama plaintif atau sama ada hartanah tersebut bebas dari sebarang bebanan. Ini adalah sesuatu yang luar biasa bagi mana-mana pembeli tanah sekalipun. Tatalaku defendan kedua ini membawa keberatan bahawa transaksi hartanah ini bukanlah satu outright sales and purchase transaction seperti didakwa olehnya. Apa yang berlaku memperkuatkan dakwaan plaintif bahawa transaksi tersebut dimasuki oleh beliau bagi membantu simati mengemukakan sekuriti bagi hutang-hutangnya kepada defendan kedua. (perenggan 18(i), (ii) & (iii))

(2) SP2 adalah penjaga/pengurus hartanah tersebut yang ditanam dengan pokok kelapa, sejak 1982. Tugasnya termasuk menguruskan hartanah tersebut dan menyerahkan hasil jualan kelapa kepada plaintif setelah ditolak semua perbelanjaan yang berkaitan dengannya. Beliau tidak mengenali kedua-dua defendan kerana mereka tidak pernah datang ke hartanah tersebut dan kedua-dua mereka juga tidak pernah meminta hasil jualan kelapa tersebut. Sebagai tuanpunya hartanah, adalah sesuatu yang munasabah lagi dijangkakan (expected) untuk tuanpunya tersebut menuntut hasil jualan dari hartanah tersebut dan jika ada pihak lain yang mengaut keuntungan daripada hartanah berkenaan adalah dijangkakan bagi tuantanah untuk mengambil tindakan mengusir orang-orang yang mengaut keuntungan tersebut. Namun ini tidak dilakukan oleh defendan-defendan yang membawa kepada kesimpulan bahawa daripada awal-awal lagi defendan-defendan khususnya defendan kedua memang sedia maklum bahawa transaksi ini merupakan transaksi sekuriti untuk pinjaman sahaja dan bukanlah satu transaksi penjualan hartanah tersebut. (perenggan 18(v))

(3) Plaintif menyatakan beliau tidak menerima RM20,000 sebagai sebahagian daripada wang pembelian hartanah tersebut pada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani (30 Mei 1984). Menurutnya ini adalah kerana perjanjian tersebut adalah satu perjanjian sekuriti dan jumlah RM20,000 itu dimasukkan dalam perjanjian tersebut sebagai balasan yang telah diterima oleh plaintif. Defendan kedua gagal menunjukkan sebarang resit atau baucer pembayaran untuk menunjukkan wang tersebut telah

dibayar atau mengemukakan bank statement untuk menunjukkan wang sejumlah itu telah dikeluarkan bagi maksud untuk dibayar kepada plaintif. Di sini, keterangan plaintif adalah lebih probable dan oleh itu, plaintif sememangnya tidak menerima wang RM20,000 tersebut daripada defendan kedua sebagai sebahagian daripada wang pembayaran pembelian hartanah tersebut. (perenggan 18(vii))

(4) Plaintif mendakwa bahawa beliau tidak pernah menandatangani memorandum pindahmilik pada bila-bila masa selepas perjanjian berkenaan ditandatangani. Sekiranya benar beliau telah menandatangani memorandum tersebut semestinya beliau tahu hartanah tersebut tidak lagi menjadi miliknya dan tidak lagi menjadi tanggungjawabnya untuk membayar cukai tanah berkenaan. Selanjutnya, defendan-defendan juga telah gagal untuk mematahkan keterangan plaintif bahawa beliau dan simati telah melangsaikan hutang-hutang simati (RM20,000) selepas perjanjian tersebut ditandatangani melalui resit-resit yang dikemukakan di mahkamah. Maka, plaintif tidak pernah menandatangani Memorandum Pindahmilik berkenaan dan bahawasanya tandatangan plaintif dalam Memorandum tersebut telah dipalsukan. Didapati pindahmilik berkenaan kepada defendan pertama telah diperolehi secara fraud dan melalui instrumen yang dipalsukan (forged). Plaintif telah berjaya membuktikan fraud yang dilakukan oleh defendan-defendan ke atasnya melampaui keraguan yang munasabah. (perenggan 18(xi) & (xii))

(5) Pindahmilik kepada defendan pertama tersebut telah diperolehi secara fraud/forged, maka di bawah s. 340(2)(a), (b) Kanun Tanah Negara, hakmilik defendan pertama ke atas hartanah tersebut shall not be indefeasible. Lebih-lebih lagi defendan pertama bukanlah subsequent purchaser yang memperolehi hartanah tersebut in good faith and for valuable consideration. Dengan itu, hakmilik yang diperolehi oleh defendan pertama boleh (liable) diketepikan (*Tan Ying Yong v. Tan Sian San & Ors*). Juga, di bawah s. 29 Akta Had Masa 1953, tuntutan plaintif ini tidak dibatasi oleh had masa. Plaintif hanya mengetahui mengenai fraud yang dilakukan ke atasnya pada 25 Oktober 2004 dan tindakan telah difailkan dalam tempoh 12 tahun pada 29 Disember 2005 (s. 9(1) Akta yang sama).

Seksyen 29(a) Akta Had Masa menetapkan ... "the period of limitation shall not begin to run until the plaintiff has discovered the fraud." (perenggan 18(xii) & (xiii))

Kes-kes yang dirujuk:

Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors [2010] 2 CLJ 269 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 340(2)(a), (b)
Limitation Act 1953, ss. 9(1), 29(a)

Bagi pihak perayu - Munjeet Kaur Waalib Singh; T/n Munjeet Waalib & Assocs

Bagi pihak responden - Clinton Nicholas Gomez; T/n Rajindar Singh Veriah & Co

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Ahmadi Asnawi H:

Kes Plaintif

[1] Plaintif (SP1) menyatakan beliau telah berkahwin dengan suaminya Lau Swe (Swee) Chan @ Low Swee Chan dalam tahun 1976. Suaminya telah meninggal dunia pada 30 Ogos 2004 (selepas ini disebut sebagai 'simati'). Pada semua masa yang material plaintif menyatakan beliau adalah pemilik berdaftar hartanah GM 2253, Lot No. 3970, Taman Kelicap, Mukim Minyak Beku, Daerah Batu Pahat, Johor, yang diwarisi dari mendiang bapanya (selepas ini disebut sebagai 'hartanah' tersebut).

[2] Menurut plaintif, simati merupakan sahabat kepada defendan kedua (SD1) yang kerap meminjam wang dari defendan kedua. Sekitar tahun 1983 dan 1984 simati telah beberapa kali meminjam wang daripada defendan kedua yang mana amaunnya telah mencecah RM20,000, termasuk faedah (selepas ini disebut sebagai 'hutang' tersebut).

[3] Seterusnya plaintif menyatakan beliau telah diberitahu oleh simati bahawa defendan kedua telah mengenakan tekanan ke atasnya supaya amaun terhutang tersebut dipulangkan dan defendan kedua inginkan satu perjanjian dibuat supaya defendan kedua mendapat sekuriti atas RM20,000 tersebut. Simati telah meminta beliau supaya membantunya.

[4] Plaintif menyatakan beliau bersetuju membantu simati dan setelah simati berunding dengan defendan kedua, beliau bersetuju untuk memasuki satu perjanjian bagi maksud menjual hartanah tersebut pada harga RM24,200 sebagai sekuriti bagi hutang tersebut tertakluk kepada akujanji bahawa defendan kedua tidak akan memindahkan hakmilik hartanah tersebut jika simati membayar balik kesemua hutang tersebut kepada defendan kedua dalam tempoh enam bulan; jika simati gagal untuk membayar balik hutang tersebut, defendan kedua dikehendaki untuk membayar baki harga jualan sebanyak RM4,200 kepada plaintif; geran hartanah tersebut disimpan oleh defendan kedua; defendan kedua mesti memulangkan geran tersebut kepada plaintif selepas jumlah RM20,000 tersebut selesai dibayar; dan perjanjian tersebut memperuntukkan bahawa sejumlah RM20,000 telahpun dibayar kepada plaintif untuk membeli hartanah tersebut.

[5] Pada 30 Mei 1984, beliau bersama simati dan defendan kedua telah pergi ke pejabat Tetuan Pritam Singh & Co di Batu Pahat, dan setelah diterangkan oleh Encik Pritam Singh dari firma guaman tersebut, beliau bersama-sama defendan kedua telah menandatangani satu perjanjian jual beli hartanah tersebut, seperti terdapat dalam ikatan dokumen-dokumen yang dipersetujui, di ms 1 hingga 4, lampiran 17 (selepas ini disebut sebagai 'perjanjian' tersebut). Walaubagaimanapun beberapa akujanji seperti dinyatakan di atas oleh plaintif tidak dimasukkan dalam perjanjian. Beliau tidak kenal defendan pertama dan defendan pertama pun tidak hadir ketika perjanjian tersebut ditandatangani di pejabat guaman berkenaan. (defendan pertama adalah isteri defendan kedua).

[6] Menurut plaintif beliau telah menyerahkan geran hartanah tersebut kepada defendan kedua selepas perjanjian ditandatangani. Demikian juga beliau telah menandatangani Memorandum Pindah Milik Tanah (Borang 14A) pada hari yang sama dan memorandum ini juga telah disimpan oleh defendan kedua. Harga belian hartanah tersebut dinyatakan dalam perjanjian sebagai sebanyak RM24,200 yang mana RM20,000 daripadanya telah dibayar kepada plaintif. Memorandum Pindah Milik Tanah juga menyebut harga balasan untuk hartanah tersebut adalah RM24,200.

[7] Seterusnya plaintif menambah bahawa selepas perjanjian tersebut ditandatangani beliau bersama simati telah membuat beberapa siri bayaran kepada defendan kedua untuk melunasi hutang berkenaan iaitu – RM5,000 pada 20 Julai 1987;

RM3,500 pada 20 Julai 1987; RM2,000 pada 28 September 1987, RM1,000 pada 8 Disember 1987. Beliau tidak boleh ingat lagi bayaran-bayaran lain yang dibuat atau menjumpai kembali resit bayaran-bayaran lain yang kesemuanya berjumlah RM7,500. Setelah jumlah hutang sebanyak RM10,000 tersebut selesai dibayar, beliau beranggapan simati telah mengambil kembali hakmilik hartanah tersebut dari defendan kedua tersebut. Plaintif juga mendakwa telah berterusan membayar cukai tanah hartanah tersebut hingga guaman ini difailkan.

[8] Plaintif meneruskan bahawa selepas kematian simati pada 3 Ogos 2004, pada sekitar 25 Oktober 2004 beliau telah membuat carian ke atas hakmilik hartanah tersebut dan mendapati bahawa dalam tahun 1992 hartanah tersebut telah dipindahmilik kepada defendan pertama. Cariannya ke atas Memorandum Pindah Milik Hartanah tersebut bertarikh 3 Oktober 1992, (seperti exh. P-2) pula menunjukkan bahawa: plaintif telah memindah milik hartanah tersebut kepada defendan pertama; plaintif telah menandatangani memorandum tersebut dihadapan A Razak bin A Rahim, seorang peguambela dan peguamcara (yang beramali di Kluang); hartanah tersebut dipindahmilik dengan balasan RM15,000.

[9] Plaintif menafikan telah menandatangani Memorandum Pindah Milik tersebut dan mendakwa tandatangannya telah dipalsukan serta menuduh defendan-defendan telah melakukan fraud ke atasnya seperti diperincikan di perenggan 14(a), (b), (c) dan (d) penyata tuntutannya.

[10] Maka melalui guaman ini plaintif antara lain telah memohon satu deklarasi bahawa pindahmilik hartanah berkenaan kepada defendan pertama adalah batal dan tidak sah dan defendan pertama diperintahkan untuk memindahmilik semula hakmilik tanah tersebut kepada plaintif tanpa sebarang bebanan.

Kes Defendan

[11] Defendan kedua menafikan keseluruhan versi plaintif tentang latar belakang transaksi tersebut dan menyatakan bahawa transaksi hartanah tersebut adalah *'a simple direct sales and purchase transaction'* yang diunjurkan oleh simati kepadanya. Beliau mengakui simati adalah sahabatnya yang pernah meminjam wang daripadanya namun pinjaman-pinjaman tersebut telah diselesaikan dalam tempoh yang dipersetujui. Beliau turut menafikan sekitar 1983 dan 1984

simati ada terhutang kepadanya berjumlah RM20,000. Beliau turut menafikan bahawa sebagai sekuriti untuk hutang tersebut beliau telah mencadangkan kepada simati satu perjanjian ditandatangani di antaranya dengan simati untuk penjualan hartanah tersebut tertakluk kepada akujanji-akujanji seperti dinyatakan oleh plaintif di atas.

[12] Sebaliknya defendan kedua menyatakan perjanjian berkenaan (ms 1 to 4 lampiran 17) telah ditandatangani oleh plaintif dan pihaknya di pejabat Tetuan Pritam Singh di Batu Pahat pada 30 Mei 1984, di mana plaintif bersetuju untuk menjual hartanah tersebut pada harga RM24,200 yang mana RM20,000 telah dibayar kepada plaintif pada masa perjanjian tersebut ditandatangani dan baki RM4,200 perlu dibayar oleh defendan dalam tempoh enam bulan dari tarikh perjanjian tersebut.

[13] Defendan kedua turut menyatakan bahawa dalam tempoh enam bulan dari tarikh perjanjian tersebut ditandatangani, apabila defendan kedua bersedia dan mahu membayar baki harga hartanah tersebut dan menyelesaikan transaksi jualbeli hartanah tersebut, plaintif pula tidak dapat mengemukakan hakmilik asal hartanah tersebut. Sebagai jalan keluar, atas akujanji plaintif dan simati dan atas dasar kepercayaan persahabatan antara keluarga serta balasan bahawa plaintif bersetuju untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada defendan pertama sebagai nominee kepada defendan kedua, kedua-dua pihak telah bersetuju untuk menyempurnakan perjanjian jualbeli tersebut pada suatu tarikh akan datang bila plaintif menemui hakmilik asal hartanah tersebut.

[14] Defendan kedua juga menafikan bahawa simati telah membayar kepadanya RM12,500 selepas perjanjian tersebut ditandatangani untuk melunasi hutangnya kepada defendan kedua. Beliau turut menafikan bahawa geran tanah tersebut telah diserahkan kepadanya selepas perjanjian tersebut ditandatangani. Beliau juga menafikan plaintif tidak mengenali defendan pertama dan tidak membayar RM20,000 kepada plaintif pada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani.

[15] Defendan kedua juga menafikan beliau telah melakukan fraud berhubung dengan pemindahmilikkan hartanah tersebut kepada defendan pertama. Sebaliknya beliau menyatakan selepas plaintif menemui hakmilik asal hartanah tersebut, beliau bersama-sama simati, plaintif dan defendan pertama telah hadir di hadapan

peguam A Razak bin A Rahim di pejabatnya di Kluang pada 3 Oktober 1992. Di pejabat peguam tersebut, plaintif dan defendan pertama telah melaksanakan Memorandum Pindah Milik (Borang 14A) hartanah tersebut mengikut terma-terma perjanjian tersebut di mana defendan kedua telah menjelaskan baki wang penjualan sebanyak RM4,200 kepada simati secara tunai.

[16] Seterusnya defendan kedua menyatakan bahawa balasan RM15,000 yang dinyatakan dalam Memorandum Pindah Milik tanah tersebut dibuat di atas persetujuan kedua-dua pihak. Defendan kedua turut menafikan bahawa tandatangan plaintif yang tertera pada Memorandum Pindah Milik tersebut telah dipalsukan. Defendan kedua turut menafikan butir-butir fraud seperti didakwa oleh plaintif.

[17] Defendan-defendan menegaskan bahawa sejak tarikh pindahmilik hartanah tersebut didaftarkan, defendan pertama adalah pemilik berdaftar yang sah di sisi undang-undang dan pemilikan ke atas hartanah tersebut adalah tidak boleh disangkal oleh sesiapa pun *(indefeasible against the rest of the world)*.

Dapatan Mahkamah

[18] Saya telah menghalusi segala keterangan yang melatari transaksi ini dan mendapati wujud sesuatu yang *'peculiar'* berkaitan dengannya seperti berikut:

(i) Defendan kedua telah membayar lebih 70% harga pembelian hartanah tersebut (RM20,000 daripada RM24,000) tetapi defendan kedua tidak mengambil sebarang langkah untuk melindungi kepentingannya di atas hartanah tersebut seperti yang lazim dilakukan oleh pembeli-pembeli hartanah. Pada kebanyakkan waktu pembeli-pembeli hartanah akan memasukkan private caveat ke atas hartanah tersebut untuk melindungi kepentingannya. Namun defendan kedua tidak berbuat demikian dalam kes ini, walhal kl. 10 kepada perjanjian memperuntukkan bahawa penjual bersetuju dengan kemasukkan private caveat ke atas hartanah tersebut oleh pembeli (defendan kedua).

(ii) Defendan kedua juga mendakwa tidak menuntut daripada simati atau plaintif untuk menyimpan selamat hakmilik (geran) hartanah tersebut walaupun telah membayar lebih daripada 70% harga pembelian. Kononnya beliau telah menerima

penjelasan simati bahawa beliau (simati) telah tersalah letak/ simpan hakmilik hartanah tersebut. Defendan kedua juga tidak menyatakan beliau ada melihat salinan hakmilik hartanah tersebut atau telah membuat carian rasmi di Pejabat Tanah berkenaan dengan perincian hartanah serta hakmilik hartanah berkenaan. Adakah ini bermakna defendan telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut tanpa melihat hakmilik hartanah tersebut atau membuat carian rasmi ke atasnya? Adakah ini juga bermakna defendan kedua telah bersetuju untuk memasuki transaksi tersebut tanpa memastikan samada hartanah tersebut benar-benar wujud atau hartanah tersebut sememangnya dimiliki atas nama plaintif atau samada hartanah tersebut bebas dari sebarang bebanan? Jika diikutkan dari keterangan defendan kedua nampaknya itulah tindakan yang diambil oleh defendan kedua dalam transaksi ini. Maka ini adalah sesuatu yang luar biasa bagi mana-mana pembeli tanah sekalipun. Lebih-lebih lagi bagi seseorang seperti defendan kedua yang mengaku beliau adalah seorang broker tanah yang berpengalaman yang kerjaya adalah membeli tanah dan menjual balik tanah yang dibeli tersebut.

Namun keterangan menunjukkan bahawa perjanjian tersebut merujuk kepada hartanah berkenaan yang dimiliki atas nama plaintif. Perincian-perinciannya adalah betul dan tidak dipertikaikan oleh mana-mana pihak. Ini bermakna hakmilik itu wujud kerana tidak mungkin perjanjian tersebut akan dideraf tanpa merujuk kepada dokumen asal. Maka saya berpendapat keterangan defendan kedua bahawa simati tidak dapat membekalkan kepadanya hakmilik asal hartanah tersebut kerana tersalah letak/simpan adalah rekaan semata-mata. Maka saya mendapati bahawa keterangan plaintif bahawa beliau telah menyerahkan hakmilik asal hartanah tersebut kepada defendan kedua selepas perjanjian tersebut ditandatangani amatlah *probable* dan itulah dapatan saya.

(iii) Atas alasan serta dapatan yang sama seperti diperincikan dalam perenggan di atas, keterangan defendan kedua bahawa setiap kali beliau mampu dan bersedia untuk membayar wang baki pembelian tersebut, simati gagal untuk mengemukakan hakmilik asal hartanah tersebut tidak boleh dipertahankan. Maka tidak ada alasan kenapa defendan kedua tidak menjelaskan bayaran baki wang pembelian tersebut dalam

tempoh enam bulan selepas perjanjian tersebut ditandatangani seperti diperuntukkan dalam kl. 3, perjanjian. Lebih-lebih lagi beliau telahpun membayar lebih daripada 70% harga pembelian.

Selanjutnya defendan kedua mendakwa bahawa wang baki pembelian tersebut hanya dapat dibayar dan pindahmilik hartanah tersebut hanya dapat dilaksanakan pada 3 Oktober 1992 (lapan tahun kemudian) kerana pada tempoh itulah simati baru dapat menemui semula hakmilik asal hartanah tersebut. Saya juga mendapati bahawa alasan ini juga tidak kukuh. Beliau sudah pun membayar lebih daripada 70% harga pembelian. Maka adalah tidak logik untuk beliau menunggu sebegitu lama untuk membuat bayaran penuh bagi mendapatkan pindahmilik hartanah tersebut, tanpa mengambil apa-apa tindakan proaktif. Lebih-lebih lagi bila defendan kedua mengaku beliau adalah broker tanah yang kerjayanya adalah membeli dan menjual balik tanah. Jika pun benar simati gagal untuk membekalkan hakmilik asal tersebut, beliau boleh menggesa atau mendesak atau memaksa simati memohon pendua atau salinan hakmilik yang baru dari Pejabat Tanah. Ini satu perkara yang mudah. Ataupun defendan kedua boleh menggunakan kl. 5 kepada perjanjian yang memperuntukkan sekiranya bayaran penuh telah dibuat dan pembeli gagal atau enggan untuk *'execute'* pindahmilik yang sah ke atas hartanah tersebut, pembeli berhak untuk memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk satu perintah supaya hartanah tersebut dipindahmilik ke atas namanya dan semua perbelanjaan tersebut ditanggung oleh penjual.

Namun defendan kedua tidak berbuat apa-apa pun. Maka saya berpandangan tatalaku defendan kedua ini membawa keberatan bahawa transaksi hartanah ini bukanlah satu *'outright sales and purchase transaction'* seperti didakwa oleh beliau. Apa yang berlaku memperkuatkan dakwaan plaintif bahawa transaksi tersebut dimasuki oleh beliau bagi membantu simati mengemukakan sekuriti bagi hutang-hutang yang diambilnya daripada defendan kedua. Kebarangkalian ini diperkuat dengan fakta bahawa defendan kedua sendiri mengakui simati sememangnya gemar berhutang dengannya lantaran simati adalah kaki judi. Kelewatan untuk pindahmilik hartanah tersebut adalah sebahagian daripada *'scheme'* untuk memberi masa kepada simati membayar hutang-hutang tersebut.

Dengan itu juga tidak ada asas untuk mempertikaikan kenapa plaintif tidak mengambil tindakan untuk melucuthakkan wang RM20,000 yang kononnya telah dibayar tersebut dan seterusnya membatalkan perjanjian tersebut atas kegagalan defendan kedua untuk membayar baki wang pembelian tersebut dalam tempoh seperti ditetapkan dalam perjanjian kerana '*as far as the plaintiff is concerned*', perjanjian tersebut hanyalah satu sekuriti untuk pinjaman-pinjaman yang diambil oleh simati daripada defendan kedua.

(iv) Plaintif menyatakan melainkan pada tahun-tahun 1995, 1997, 2004, 2005 dan 2006 beliau telah berterusan membayar cukai tanah bagi hartanah tersebut. Beliau menghentikan pembayaran tersebut untuk tahun 2005 dan 2006 kerana tindakan guaman ini telah diambil terhadap kedua-dua defendan. Defendan kedua tidak menafikan keterangan ini cuma menyatakan beliau tidak membayar cukai-cukai tersebut walaupun hartanah tersebut telah dipindahmilik kepada defendan pertama (dalam tahun 1992) kerana beliau mendapati ada orang lain telah membayar cukai-cukai tersebut bagi pihaknya. Namun beliau tidak menyiasat siapa yang membayar cukai-cukai tersebut bagi pihaknya atau bertanyakan Pejabat Tanah samada cukai-cukai tersebut telah dibayar oleh plaintif.

Saya mendapati tatalaku defendan kedua dalam perkara ini adalah luar biasa. Beliau mendakwa hartanah tersebut telah menjadi milik isterinya setelah dipindahmilik kepada isterinya (defendan pertama) dalam tahun 1992. Namun begitu beliau tidak ambil tahu samada cukai-cukai ke atas hartanah tersebut telah dibayar atau sekiranya sudah dibayar, siapakah yang membayar bagi pihaknya. Beliau tidak juga mencari orang yang membayar bagi pihaknya untuk mengetahui kenapa orang itu berbuat demikian atau untuk menghalang orang itu dari berterusan membayar cukai-cukai tanah tersebut bagi pihaknya. Ini bukanlah tatalaku seorang pembeli atau tuan punya tanah yang munasabah.

Apa yang berlaku ini hanya memperkuatkan dakwaan plaintif bahawa transaksi ini adalah satu transaksi untuk perolehan sekuriti pinjaman; bahawa beliau beranggapan hartanah tersebut adalah masih miliknya; bahawa pindahmilik hartanah tersebut kepada defendan pertama telah dilakukan tanpa pengetahuan serta persetujuannya; dan tandatangannya dalam Borang 14A telah dipalsukan.

(v) SP2 menyatakan beliau adalah penjaga/pengurus hartanah tersebut yang ditanam dengan pokok kelapa, sejak 1982. Tugasnya termasuk mencari pekerja bagi membantu beliau menguruskan hartanah tersebut, memetik dan menjual kelapa dari hartanah tersebut dan menyerahkan hasil jualan kelapa kepada plaintif setelah ditolak semua perbelanjaan yang berkaitan dengannya. Salinan kira-kira hasil jualan kelapa tersebut telah dikemukakan sepertimana exhibit-exhibit P3A, P3B, P3C, P3D, P3E, P3F dan P3G.

Beliau tidak mengenali kedua-dua defendan. Kedua-dua mereka tidak pernah datang ke hartanah tersebut dan kedua-dua mereka juga tidak pernah meminta hasil jualan kelapa tersebut.

Kedua-dua defendan tidak menafikan perkara ini. Sebaliknya defendan kedua menyatakan beliau tidak memerlukan hasil dari hartanah tersebut kerana beliau bergantung kepada kerjaya sebagai broker tanah untuk hidup.

Amat sukar bagi saya untuk mempercayai keterangan ini. Sebagai tuan punya hartanah, adalah sesuatu yang munasabah lagi dijangkakan (expected) untuk tuan punya tersebut menuntut hasil jualan dari hartanah tersebut dan jika ada pihak lain yang mengaut keuntungan daripada hartanah berkenaan adalah juga dijangkakan bagi tuan tanah untuk mengambil tindakan mengusir orang-orang yang mengaut keuntungan tersebut. Namun ini tidak dilakukan oleh defendan-defendan yang membawa kesimpulan bahawa daripada awal-awal lagi defendan-defendan khususnya defendan kedua memang sedia maklum bahawa transaksi ini merupakan transaksi sekuriti untuk pinjaman sahaja dan bukanlah satu transaksi penjualan hartanah tersebut seperti yang sentiasa difahami dan diketahui oleh plaintif.

(vi) Plaintif mengatakan beliau tidak berapa mengenali defendan kedua dan langsung tidak kenal defendan pertama. Beliau tidak ada alasan untuk menjual hartanahnya kepada defendan kedua melalui perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut dimasuki olehnya dengan defendan kedua semata-mata untuk membantu simati atas alasan-alasan sebagaimana diberitahu kepada beliau oleh simati iaitu untuk mewujudkan satu sekuriti yang dituntut oleh defendan kedua bagi pinjaman-pinjaman yang telah diambil oleh simati daripada defendan kedua yang telah menjangkau RM20,000. Apa yang diberitahu oleh simati kepada plaintif,

pada pandangan saya, tidak boleh dinyahkan atau diketepikan sebagai *hearsay* semata-mata kerana simati adalah suami plaintif yang tinggal sebumbung dan tidur sebantal dengan beliau serta mempunyai hubungan yang rapat. Apa yang dikatakan oleh plaintif membawa keberatan kerana sememangnya plaintif tidak mempunyai alasan untuk menjual hartanah tersebut kepada defendan kedua mahupun defendan pertama.

Dakwaan defendan kedua bahawa simatilah yang telah memberitahu beliau bahawa simati ingin menjual hartanah tersebut kepada beliau memerlukan bukti-bukti lanjut kerana hanya simatilah yang boleh mengesahkannya. Kalau ikut hujah peguambela defendan-defendan yang bijaksana, apa yang diberitahu oleh simati berkenaan perkara penjualan hartanah tersebut kepada defendan kedua adalah juga *hearsay*. Namun simati sudah mati. Saya mendapati defendan kedua gagal untuk mengemukakan butir-butir lanjut tersebut. Jika pun benar dakwaan tersebut, sudah tentu simati telah terlebih dahulu berbincang dengan isterinya, plaintif, untuk memperolehi persetujuan plaintif kerana hartanah tersebut milik mutlak plaintif dan simati tidak mempunyai kapasiti untuk menjual hartanah tersebut. Maka saya tidak mempunyai alasan untuk menolak keterangan plaintif sebagai *hearsay* akan *circumstances* beliau memasuki perjanjian tersebut dengan defendan kedua dan *nature* perjanjian tersebut yang mana saya mendapati perjanjian tersebut sebenarnya adalah perjanjian untuk mewujudkan satu sekuriti di atas pinjaman-pinjaman yang diambil oleh simati.

(vii) Plaintif menyatakan beliau tidak menerima RM20,000 sebagai sebahagian daripada wang pembelian hartanah tersebut pada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani (30 Mei 1984). Menurutnya ini adalah kerana perjanjian tersebut adalah satu perjanjian sekuriti dan jumlah RM20,000 yang dihutang oleh simati daripada defendan kedua dimasukkan dalam perjanjian tersebut sebagai balasan yang telah diterima oleh plaintif. Sebaliknya defendan kedua bertegas bahawa RM20,000 tersebut telah diterima oleh plaintif sebagaimana disebut dalam perjanjian tersebut dan plaintif adalah dihalang untuk menafikan apa yang telah disebut dalam perjanjian tersebut dan diakui terima oleh beliau dengan beliau menurunkan tandatangannya.

Saya berpendapat wang RM20,000 adalah amaun yang besar waktu itu. Selain daripada apa yang disebut dalam perjanjian, defendan kedua gagal untuk menunjukkan sebarang resit untuk baucer pembayaran untuk menunjukkan wang tersebut telah dibayar atau mengemukakan bank statement untuk menunjukkan wang sejumlah itu telah dikeluarkan bagi maksud untuk dibayar kepada plaintif.

Dalam keadaan sebegini dan mengambilkira latar belakang yang melatari transaksi ini saya mendapati keterangan plaintif adalah lebih probable dan dengan itu mendapati bahawa plaintif sememangnya tidak menerima wang RM20,000 tersebut daripada defendan kedua sebagai sebahagian daripada wang pembayaran pembelian hartanah tersebut.

(viii) Defendan kedua menyatakan bahawa memorandum atau Borang Pindah Milik 14A (exh. D5, ms 14 hingga 17, lampiran 17) hanya ditandatangani di antara plaintif dan defendan pertama pada 3 Oktober 1992 kerana plaintif hanya dapat mencari hakmilik hartanah tersebut pada 3 Oktober 1992. Defendan kedua turut menyatakan bahawa:

(a) Memorandum pindahmilik tersebut telah ditandatangani di hadapan seorang peguam di Kluang bernama A. Razak bin A. Rahim yang beramali di Kluang pada 3 Oktober 1992 (kedua-dua pihak bersetuju peguam ini sudah meninggal dunia).

(b) Defendan kedua tidak menandatangani Memorandum tersebut kerana atas persetujuan plaintif dan defendan kedua, plaintif telah bersetuju untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada defendan pertama sebagai nominee defendan kedua.

(c) Defendan kedua telah membayar wang baki pembelian hartanah tersebut sebanyak RM4,200 secara tunai kepada simati di pejabat peguam tersebut pada 3 Oktober 1992.

(d) Jumlah RM15,000 yang dinyatakan di dalam Memorandum tersebut dinyatakan sebegitu untuk tujuan cukai memandangkan defendan pertama adalah seorang suri rumahtangga.

(e) Pada waktu Memorandum tersebut ditandatangani, plaintif, simati, defendan pertama dan defendan kedua kesemuanya hadir di pejabat peguam tersebut.

(ix) Walaubagaimanapun plaintif menafikan keseluruhan keterangan defendan kedua di atas. Menurutnya beliau tidak pernah menandatangani Memorandum tersebut dan tidak pernah pergi ke Kluang, ke pejabat peguam berkenaan untuk menandatangani memorandum tersebut pada 3 Oktober 1992. Beliau bersama simati menetap di Batu Pahat dan tidak ada keperluan bagi beliau untuk menandatangani memorandum tersebut di Kluang kerana di Batu Pahat pun terdapat banyak firma-firma guaman termasuklah firma Tetuan Pritam Singh yang masih beroperasi yang mana perjanjian jual beli berkenaan pada asalnya digubal dan kemudiannya ditandatangani. Beliau tidak berapa mengenali defendan pertama dan tidak ada sebab untuk hartanah tersebut dipindahmilik kepada defendan pertama bilamana perjanjian tersebut adalah di antara beliau dengan defendan kedua. Beliau turut menafikan telah bersetuju supaya hartanah tersebut dipindahmilik kepada defendan pertama sebagai nominee kepada defendan kedua. Beliau juga menafikan baki wang pembelian berjumlah RM4,200 tersebut telah dibayar oleh defendan kedua kepada simati di pejabat peguam berkenaan pada tarikh memorandum tersebut ditandatangani (3 Oktober 1992). Beliau turut menafikan telah menerima wang RM15,000 sebagai balasan seperti dinyatakan dalam memorandum tersebut dan tidak mengetahui kenapa balasan tersebut dinyatakan sebagai RM15,000 walhal menurut perjanjian, harga balasan adalah RM20,000. Seterusnya beliau menegaskan bahawa tandatangannya dalam memorandum tersebut telah dipalsukan.

(x) Setelah menghalusi segala keterangan yang ada di hadapan saya dan mengambilkira sejarah atau latarbelakang yang melatari transaksi ini seperti diperincikan dalam perenggan (i) hingga (vii) di atas. Saya mendapati bahawa keterangan plaintif berkaitan isu ini adalah amat *probable*.

Saya mendapati keterangan plaintif bahawa tidak ada keperluan bagi beliau untuk pergi ke Kluang bagi menandatangani memorandum tersebut sebagai amat munasabah. Beliau tinggal di Batu Pahat dan di Batu Pahat pun terdapat firma-firma

guaman. Kedua-dua defendan pun tinggal di Batu Pahat. Tetuan Pritam Singh pun masih beroperasi di Batu Pahat. Maka pada logik dan kemunasabahannya adalah lebih mudah untuk mereka mencari peguam yang beramali di Batu Pahat untuk melaksanakan memorandum tersebut. Pada hemat saya kedua-dua defendan telah gagal untuk mengemukakan alasan yang kukuh lagi munasabah kenapa keempat-empat mereka perlu pergi ke Kluang dan menggunakan khidmat peguam di Kluang untuk melaksanakan memorandum tersebut. Adalah tidak mencukupi untuk menyatakan bahawa pemergian mereka ke Kluang adalah atas cadangan simati kerana simati tidak lagi wujud untuk mengesahkan perkara ini.

Perjanjian Jual Beli berkenaan adalah di antara plaintif dan defendan kedua dan hartanah tersebut adalah milik plaintif. Persoalan yang berbangkit ialah kenapa wang baki jualan sejumlah RM4,200 perlu diserahkan kepada simati? Bukankan plaintif lebih berhak kepada wang tersebut? Lagi sekali adalah tidak mencukupi untuk menyatakan ini adalah atas arahan simati kerana simati sudah tidak ada untuk mengesahkannya. Keterangan defendan kedua berkenaan perkara ini juga membawa keberatan bahawa perjanjian tersebut sebenarnya adalah satu perjanjian untuk sekuriti bagi hutang-hutang yang dipinjam oleh simati dari defendan kedua. Ini merupakan satu-satunya alasan yang logik kenapa wang baki tersebut kononnya telah dibayar kepada simati.

Plaintif menafikan sama sekali defendan kedua telah membayar baki wang pembelian tersebut samada kepada beliau atau simati berdasarkan kepada asas bahawa beliau tidak pernah hadir di pejabat peguam berkenaan pada hari memorandum tersebut ditandatangani. Defendan kedua pula hanya bergantung kepada apa yang dicatitkan dalam memorandum tersebut untuk mengukuhkan dakwaannya bahawa baki wang tersebut telah dibayar kepada simati. Memandangkan simati sudah tidak ada untuk mengesahkan perkara ini, saya mendapati kebergantungan defendan kedua kepada memorandum tersebut semata-mata untuk mengesahkan bahawa wang baki penjualan telah dibayar, adalah tidak mencukupi. Pun begitu defendan kedua gagal untuk mengemukakan sebarang resit atau voucher pembayaran atau dokumen-dokumen lain untuk menunjukkan wang baki tersebut telah sememangnya dibayar kepada simati.

(xi) Perkara-perkara seperti diperincikan di atas mengukuhkan keterangan plaintif bahawa beliau tidak pernah hadir di pejabat peguam A Razak b A Rahim di Kluang pada 3 Oktober 1992 untuk menandatangani memorandum tersebut dan tandatangannya pada memorandum tersebut telah dipalsukan. Fakta-fakta bahawa plaintif berterusan membayar cukai hartanah tersebut selepas 1992 dan fakta bahawa defendan-defendan tidak pernah mengutip hasil hartanah tersebut selepas hartanah tersebut dipindahmilik kepada defendan pertama hanya memperkuatkan dakwaan plaintif bahawa beliau tidak pernah menandatangani memorandum pindahmilik tersebut pada bila-bila masa selepas perjanjian berkenaan ditandatangani. Sekiranya benar beliau telah menandatangani memorandum tersebut semestinya beliau tahu hartanah tersebut tidak lagi menjadi miliknya dan tidak lagi menjadi tanggungjawab untuk membayar cukai tanah berkenaan. Demikian juga semestinya beliau tahu bahawa beliau tidak lagi berhak untuk menikmati hasil daripada hartanah tersebut. Selanjutnya defendan-defendan juga telah gagal untuk mematahkan keterangan plaintif bahawa beliau dan simati telah melangsaikan hutang-hutang simati (sebanyak RM20,000) selepas perjanjian tersebut ditandatangani melalui resit-resit yang dikemukakan di mahkamah, paling banyak setakat RM12,500.

(xii) Maka adalah dapatan fakta saya bahawa plaintif tidak pernah menandatangani Memorandum Pindah Milik berkenaan dan bahawasanya tandatangan plaintif dalam memorandum tersebut telah dipalsukan. Maka adalah dapatan saya yang seterusnya bahawa pindahmilik berkenaan kepada defendan pertama telah diperolehi secara fraud dan melalui instrument yang dipalsukan (forged). Di atas segala keterangan yang dikemukakan saya berpuashati bahawa plaintif telah berjaya membuktikan fraud yang dilakukan oleh defendan-defendan ke atasnya melampaui keraguan yang munasabah.

Oleh kerana pindahmilik kepada defendan pertama tersebut telah diperolehi secara fraud/forged maka dibawah s. 340(2)(a), (b), Kanun Tanah Negara 1965, hakmilik (title) defendan pertama ke atas hartanah tersebut *shall not be indefeasible*. Lebih-lebih lagi defendan pertama bukanlah subsequent purchaser yang memperolehi hartanah tersebut in *good faith and for valuable consideration*. Dengan itu hakmilik yang diperolehi oleh defendan pertama boleh (liable) diketepikan (lihat *Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors* [2010] 2 CLJ 269.

(xiii) Saya juga mendapati bahawa di bawah s. 29, Akta Had Masa, 1953, tuntutan plaintif ini tidak dibatasi oleh had masa. Plaintif hanya mengetahui mengenai fraud yang dilakukan ke atasnya pada 25 Oktober 2004 setelah beliau membuat carian di Pejabat Tanah. Ini bermakna tindakan ini harus difailkan dalam tempoh 12 tahun daripada 25 Oktober 2004 (s. 9(1) Akta yang sama). Tindakan ini telah difailkan oleh plaintif pada 29 Disember 2005. Jelas ini masih dalam lingkungan had masa seperti di tetap oleh Akta Had Masa kerana s. 29(a) menetapkan "... the period of limitation shall not begin to run until the plaintiff has discovered the fraud".

(xiv) Di atas segala alasan seperti diperincikan dalam keseluruhan perenggan-perenggan di atas saya membenarkan tuntutan plaintif seperti mana dicatitkan dalam nota keterangan dengan kos, khususnya permohonan-permohonan dalam perenggan 17(a) dan (b) penyata tuntutan sahaja.